

ZIENSWIJZENNOTITIE

**Coördinatieregeling ontwerpbestemmingsplan
“Son Zuid; Boslaan 63” en de daarbij behorende
gecoördineerde ontwerpomgevingsvergunning**

INHOUD

pagina

Inleiding	3
Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	3
Zienswijzen ontwerpomgevingsvergunning	13
Samenvatting zienswijzen	14
Ambtshalve aanpassingen	14

Inleiding

In de periode 08 juni 2023 tot en met 19 juli 2023 hebben met toepassing van de coördinatieregeling het ontwerpbestemmingsplan “Son Zuid; Boslaan 63” en de daarbij horende gecoördineerde ontwerpomgevingsvergunning in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Son Zuid; Boslaan 63” en zijn twee zienswijzen op de ontwerpomgevingsvergunning “Boslaan 63” bij de gemeente ingediend en ontvangen.

Het betreft zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingplan van:

1. Boskamp Willems Advocaten, Postbus 8727, 5605 LS te Eindhoven, namens
 - a. inspreker A. te Son en Breugel;
 - b. inspreker B. te Son en Breugel;
 - c. inspreker C. te Son en Breugel;
 - d. inspreker D. te Son en Breugel;
2. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

In deze zienswijzennotitie “Coördinatieregeling ontwerpbestemmingsplan Son Zuid; Boslaan 63 en de daarbij behorende gecoördineerde ontwerpomgevingsvergunning” wordt op de ontvangen zienswijzen ingegaan.

Voor de leesbaarheid zijn de zienswijzen en de reactie hierop met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en met betrekking tot de ontwerpomgevingsvergunning apart weergegeven.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Onderstaand wordt (kort) op de inhoud van de ingediende zienswijzen ingegaan, wordt een reactie gegeven op deze zienswijzen en is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot bijstelling van het ontwerpbestemmingsplan “Son Zuid; Boslaan 63”.

1. Appellant 1

Insprekers brengen de volgende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

- a. insprekers kunnen zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan omdat voor de bouw van de twaalf appartementen de bestaande karakteristieke en beeldbepalende villawoning met potentieel monumentale waarden moet wijken. Insprekers hebben bezwaar tegen de sloop van de bestaande villawoning op het perceel. De woning past in de stedenbouwkundige opzet van de wijk met alleen maar vrijstaande woningen. De villa is ook zeer karakteristiek en beeldbepalend, zeker op de locatie waar deze staat aan de entree van Son en Breugel komend vanaf de Bestseweg;
- b. insprekers menen dat de bestaande woning in aanmerking komt om te worden aangewezen als gemeentelijk monument. De woning moet behouden blijven en zeker niet worden gesloopt;
- c. insprekers zijn van mening dat het perceel 63 zich hoe dan ook niet leent voor een appartementengebouw. Dit doet afbreuk aan het karakter van de woonwijk, bestaande uit vrijstaande woningen op ruime kavels in een bosrijke omgeving. Er is niet voor niets sprake van de bestemming ‘Wonen-Boswonen’ en is daarbij voor elke woning een bouwvlak aangewezen waarbinnen slechts één woning is toegestaan;
- d. als er dan toch een herontwikkeling met meerdere woningen moet plaatsvinden op het perceel Boslaan 63, dan valt niet in te zien waarom de herontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen de bestaande bouwmassa van de villawoning;
- e. insprekers vrezen voorts voor aantasting van hun privacy en uitzicht door de bouw van twee appartementengebouwen in drie bouwlagen tot een maximale hoogte van 11 meter. Met name inspreker wonende Boslaan 61 zal op slechts 8 meter van de grens van zijn

perceel en zijn achtertuin worden geconfronteerd met een appartementenblok van 11 meter hoog (en vanaf tuinniveau zelfs 12 meter hoog) waarin zich ramen en balkons bevinden die rechtstreeks uitzicht bieden in zijn tuin en woning. De groenversterking van zo'n 7 meter is onvoldoende. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het bestemmingsplan niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden. Het ontwerpbestemmingsplan vertoont wat dat betreft gebrek aan bescherming van privacy;

- f. de bouw van één vrijstaande woning aan de Berkenlaan vormt een ernstige inbreuk op het bestendige beleid van de gemeente om alleen woningen aan de zuidzijde van de Berkenlaan toe te staan. Insprekers begrijpen niet waarom het tevens nodig en wenselijk is om in het ontwerpbestemmingsplan de bouw van één vrijstaande woning op het perceel aan de noordzijde van de Berkenlaan mogelijk te maken. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening valt namelijk niet te begrijpen waarom op het perceel de bouw van een woning wordt toegelaten. De gemeente voert namelijk een bestendig beleid om geen woningbouw aan de noordzijde van de Berkenlaan toe te staan. Door dit nu wel toe te staan worden het straatbeeld en het karakter van de Berkenlaan (éénzijdig bebouwd) ernstig verstoord. Ook de privacy en het uitzicht voor insprekers (met name insprekers wonende de Boslaan 61, Berkenlaan 3 en Berkenlaan 7);
- g. insprekers vrezen dat het ontwerpbestemmingsplan zal leiden tot een onevenredige toename van het verkeer. Er is sprake van een toename van verkeer met 113 motorvoertuigbewegingen op een werkdag. De ontsluiting van het plangebied gaat plaatsvinden via de Larikslaan (appartementen) en via de Berkenlaan (vrijstaande woning). Beide wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen. De gemeente stelt dat er geen doorstromingsproblemen worden verwacht. Onduidelijk is waar deze verwachting op is gebaseerd. Afgezien van doorstroming gaat het ook om leefbaarheid en karakter van de wijk. De wegen Larikslaan en Berkenlaan zijn ontworpen als smalle ontsluitingswegen voor een woonwijk met vrijstaande woningen. Een toename van meer dan 100 motorvoertuigbewegingen per werkdag is daarom aanzienlijk en voor de leefbaarheid en het karakter van de wijk niet passend;
- h. insprekers stellen dat parkeerproblemen niet kunnen worden uitgesloten. Weliswaar is in de planregels (artikel 10.1) bepaald dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden, maar de daarbij gegeven afwijkingsmogelijkheden zijn zodanig ruim en open geformuleerd dat parkeren op eigen terrein feitelijk niet meer dan een soort principe-uitgangspunt is;
- i. insprekers vrezen dat de in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouw zal leiden tot een verstoring van beschermde dier- en plantensoorten. De quick scan achten insprekers al weer te oud;
- j. insprekers verzoeken het ontwerpbestemmingsplan niet of althans niet zonder ingrijpende wijzigingen vast te stellen omdat insprekers van mening zijn dat er veel betere plannen voor herontwikkeling van het perceel Boslaan 63 mogelijk zijn die wel rekening houden met de opzet en het karakter van de woonwijk en ook met de belangen als omwonenden.

Reactie

- a. Insprekers geven aan tegen de sloop van de bestaande woning te zijn voor de komst van twaalf appartementen omdat deze appartementen niet zouden passen in de stedenbouwkundige opzet van de wijk met alleen maar vrijstaande woningen. Insprekers stellen dat de villa ook zeer karakteristiek en beeldbepalend is, zeker op de locatie waar deze staat aan de entree van Son en Breugel komend vanaf de Bestseweg.

De komst en realisatie van appartementen in twee gebouwen op het perceel is ruimtelijk en stedenbouwkundig afgewogen, zoals ook uitvoerig is beschreven in hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' van het ontwerpbestemmingsplan.

Gelet op de beschreven stedenbouwkundige en ruimtelijke afwegingen, de zeer omvangrijke perceelsgrootte en de ligging van het perceel is door de gemeente

geoordeeld dat een herontwikkeling in de vorm van twaalf appartementen een passende invulling is voor dit perceel.

De twee appartementgebouwen zijn ook zodanig vorm gegeven dat er (afgezien van de transparantie tussen de twee gebouwen) volumes ontstaan die tegemoet komen aan de volumes die passen bij de vigerende bestemming 'Wonen-Boswonen' waarbij afhankelijk van de perceelsgrootte grote, passende en forse bouwvolumes kunnen worden gerealiseerd.

Voor de Boslaan 63 zou een passend bouwvolume kunnen worden gerealiseerd dat is gerelateerd aan een plangebied van circa 7.890 m². De mogelijkheid van de realisatie van de twaalf appartementen (in de vorm van twee geschakelde appartementgebouwen) en één vrijstaande woning past hierin.

De visie dat door het mogelijk maken van de realisatie van twaalf appartementen het karakter van de wijk wordt aangetast wordt derhalve niet gedeeld.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

- b. Insprekers geven aan dat de bestaande woning in aanmerking zou komen om te worden aangemerkt als gemeentelijk monument.
De gemeente heeft in 2019/2020 alle panden in Son en Breugel door Monumentenhuis Brabant laten inventariseren in het kader van de opzet het beleid 'cultureel erfgoed'. Doel van deze inventarisatie was te komen tot een waardering van alle panden als 'potentieel gemeentelijk monument', als 'cultuurhistorisch waardevol object' of 'geen bijzonder waardering'.

Op grond van deze inventarisatie heeft de gemeente overzichten van 'potentieel gemeentelijk monumenten' respectievelijk 'cultuurhistorisch waardevolle objecten' vastgesteld. Het pand Boslaan 63 komt niet voor op de lijst van 'potentieel gemeentelijke monumenten' en komt niet voor op de lijst van 'cultuurhistorische objecten' (deze objecten zijn inmiddels vastgelegd in het bestemmingsplan "Cultuurhistorie").

Insprekers onderbouwen niet waarom het pand, conform dezelfde beoordelings- en afwegingssystematiek die het Monumentenhuis Brabant in 2019/2020 heeft gehanteerd zodat er een vergelijkbare beoordelingsgrondslag ligt, waarom het pand Boslaan 63 wel potentieel monumentaal zou zijn.

De indruk die insprekers hebben over het potentieel monumentale karakter van het pand, delen wij op grond van de eerder door ons gemaakte inventarisatie dan ook niet.

Er is derhalve geen reden om, hoewel dit buiten de reikwijdte van het ontwerpbestemmingsplan valt, de sloop van het pand tegen te houden, om zo ruimte te maken voor de herontwikkeling.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

- c. Insprekers stellen dat de realisatie van een appartementengebouw afbreuk doet aan het karakter van de woonwijk, bestaande uit vrijstaande woningen op ruime kavels in een bosrijke omgeving. Er is niet voor niets sprake van de bestemming 'Wonen-Boswonen' waarbij voor elke bestaande woning een bouwvlak aangewezen is waarbinnen slechts één woning is toegestaan.

De bewering van de insprekers is niet correct.

Het perceel Boslaan 63 is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Son Zuid' en heeft hierin de bestemming 'Wonen-Boswonen'. Voor het perceel Boslaan 63 is echter geen bouwvlak opgenomen.

Wij stellen vast dat voor de bestemming 'Wonen-Boswonen' is geregeld dat hierop één woning gerealiseerd mag worden als er sprake is van een vigerend bouwvlak. Daarvan is voor het perceel Boslaan 63 geen sprake. Weliswaar geldt hier eveneens de bestemming 'Wonen-Boswonen', maar op het perceel ligt geen bouwvlak. Dat houdt in dat niets verhindert dat het perceel Boslaan 63 gesplitst kan worden ten behoeve van de realisatie van meerdere woningen. Dit wordt nu in het ontwerpbestemmingsplan geregeld.

In het geval dat gekozen zou worden voor het opdelen van het huidige perceel in meerdere afzonderlijke percelen, geldt conform het vigerende bestemming voor het perceel Boslaan 63, dat op elk nieuw perceel op grond van het vigerende bestemmingsplan één woning kan worden gerealiseerd. Daarmee is juridisch de realisatie van meerdere woningen op het perceel Boslaan 63 nu al mogelijk.

Als alternatief is onderzocht en stedenbouwkundig en ruimtelijk afgewogen of de realisatie van meerdere woningen, hier in de vorm van twaalf appartementen in de vorm van twee appartementgebouwen en een vrijstaande woning als herontwikkeling mogelijk kan zijn. Zoals aangegeven zijn wij van oordeel dat dit alternatief zeer aanvaardbaar is. Om die reden voeren wij dan ook deze procedure.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

- d. Insprekers vragen zich af waarom er niet meerdere woningen in de bestaande villawoning gerealiseerd kunnen worden. Om binnen de bestaande, in vervallen staat verkerende villawoning, een gezond woon- en leefklimaat te kunnen realiseren voor de nieuwe appartementen, dienen er te veel aanpassingen te worden gedaan waardoor het bestaande karakter van de woning ook niet overeind zal blijven. Daarnaast is het technisch niet mogelijk om aan de huidige wet- en regelgeving te voldoen die op dit moment vigeren voor de 'nieuwbouw' van appartementen. Hoewel na gesprekken met de buurt het aantal appartementen is teruggebracht naar 12 (aanvankelijk zouden er 16 appartementen worden gerealiseerd), bevat de bestaande bebouwing onvoldoende volume om de appartementen in onder te brengen. Bovendien is het niet mogelijk om verdiept, onder de huidige villawoning, een ondergrondse parkeergarage te realiseren waardoor de groene aanblik van de locatie overeind blijft. Alle benodigde ingrepen en renovatiekosten zorgen voor een onhaalbare businesscase.

De plaats van de twee appartementgebouwen ten behoeve van de twaalf appartementen is stedenbouwkundig en ruimtelijk afgewogen. Met de ontstane volumes en bouwmassa is rekening gehouden met de oriëntatie van het gebouw aan de Larikslaan, de bereikbaarheid van de ondergrondse parkeervoorziening, het weggebruik van de Boslaan, de groene karakteristiek van het perceel in relatie tot de intenties van de bestemming 'Wonen-Boswonen', de karakteristiek aan de zuidzijde van het perceel met een groene aansluiting op het omringende gebied buiten het eigenlijke perceel. Daarbij is voor de massa en het volume van het gebouw een afgewogen projectie ontstaan, die niet binnen de bestaande bouwmassa van het bestaande woongebouw is op te lossen. Om die reden is de huidige projectie van de appartementgebouwen ontstaan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

- e. Insprekers geven aan te vrezen voor aantasting van hun privacy en uitzicht door de bouw van twee appartementengebouwen. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het bestemmingsplan niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden. Het ontwerpbestemmingsplan vertoont wat dat betreft gebrek aan bescherming van privacy.

Met de oriëntatie van de twee appartementengebouw, alsmede de hoogte en uitwerking van het gebouw aan de oostzijde van het perceel, met de zijgevel grenzend aan de woning op huisnummer 61, is geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy.

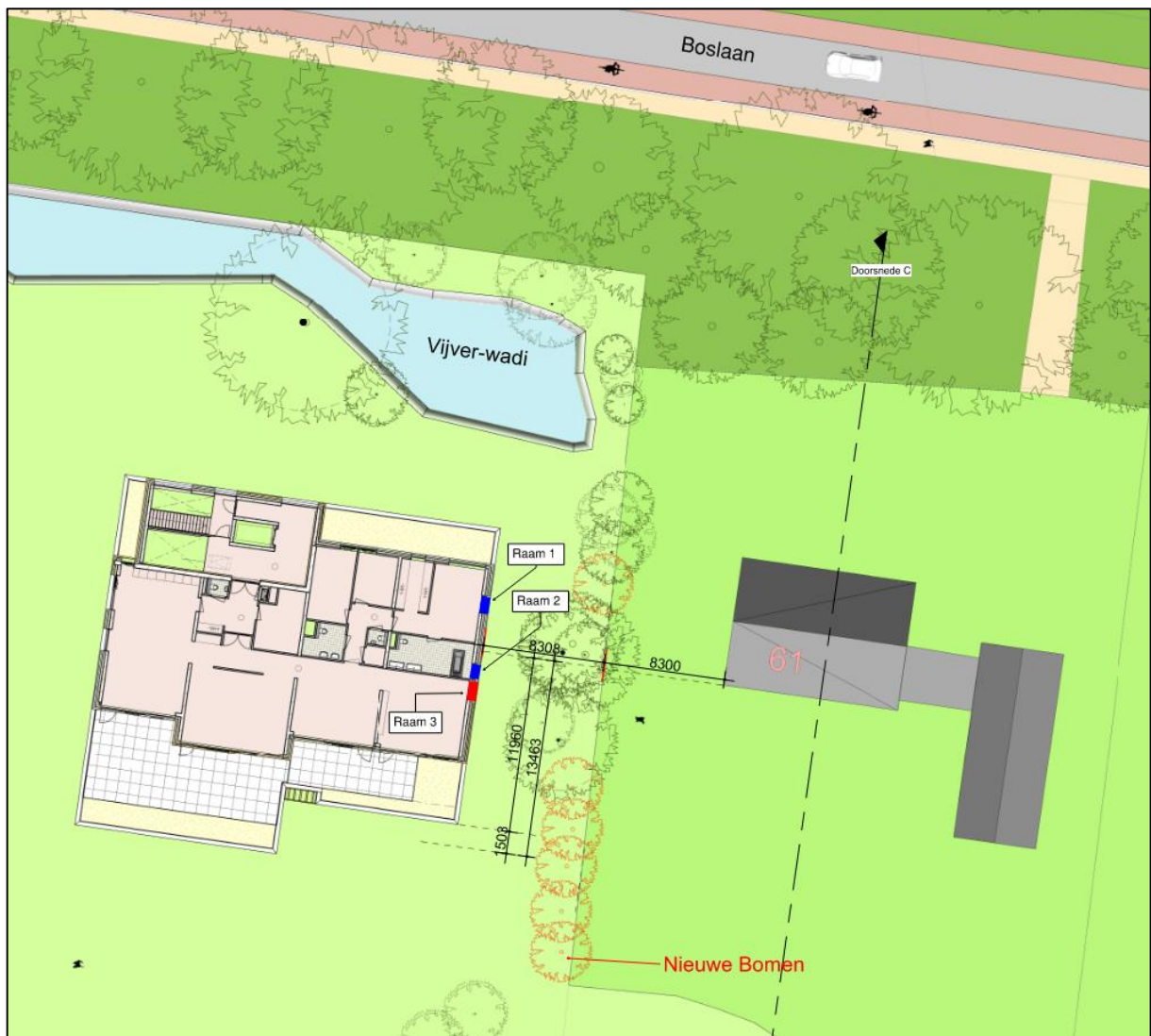
Hierbij dient tevens in aanmerking te worden genomen dat dit appartementengebouw op een afstand van circa 16,6 m van de woning op huisnummer 61 wordt gerealiseerd. Het appartementengebouw ligt op een zelfde afstand van de perceelsgrens als de woning op huisnummer 61. Op de zijgevellijn (oost) is dit circa 8,3 m, zodat de totale afstand tussen de beide gebouwen circa 16,6 m bedraagt (zie afmetingen in plattegrond pag. 8 van deze notitie).

Daarnaast is het op grond van het geldende bestemmingsplan ('Son Zuid') toegestaan om op een afstand van (minimaal) 5 m tot aan de perceelsgrens, hoofdgebouwen op te richten met een maximale goothoogte van maximaal 7 m en een dakhelling van maximaal 55°. De maximale (bouw)hoogte van het appartementengebouw bedraagt 11 m, zodat de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan nauwelijks toeneemt. Het feit dat op grond van het geldende bestemmingsplan slechts 1 woning per bouwperceel is toegestaan, doet hier niet aan af. Het is immers mogelijk om het perceel te splitsen in meerdere bouwpercelen zodat er ook meerdere woningen kunnen worden opgericht. Het perceel maakt geen deel uit van het plangebied van de 'Herziening bepaling wonen 2019' waarin deze splitsingsmogelijkheid is verwijderd door de bouwmogelijkheid van een hoofdgebouw te koppelen aan een bouwvlak.

Voorts dient rekening te worden gehouden met het feit dat zich tussen het appartementengebouw en de woning op nummer 61, een (bestaande) bomenrij bevindt met een hoogte van circa 9- 16 m. (zie de kaart 'Actueel Hoogtebestand Nederland'). Op basis hiervan is de hoogste bestaande boom op het eigen terrein (Boslaan 63) circa 13 m en op terrein van huisnummer 61, circa 16 tot 17 m hoog. Deze bestaande, hoge bomen hebben een afschermende werking vanuit het appartementengebouw op de woning en vice versa. Na de realisatie van het appartementengebouw wordt het bestaande groen nog aangevuld met volwassen, nieuw groen met behoorlijke afmetingen (hoogte bomen van circa 6 m) zodat het appartementengebouw nog verder zal worden afgeschermd. Het appartementengebouw dat met de zijgevel gericht is naar Boslaan 61 bestaat uit 5 appartementen waarvan er 3 appartementen gevelopeningen hebben gericht naar de perceelsgrens tussen de nieuwbouw en Boslaan 61. Door het bestaande groen (ca 9-16 m hoog) en het aan te planten nieuwe groen (ca 6 m hoog) hebben de appartementen op de begane grond en eerste bouwlaag geen zicht op het woonhuis / tuin op huisnummer 61. Voor het appartement op de tweede verdieping is dit minimaal.

Overigens zorgen de bestaande bomen er ook voor dat er, na de realisatie van het appartementengebouw, geen extra schaduwwerking ontstaat op de tuin en/of de woning van huisnummer 61. Deze schaduw is immers reeds aanwezig vanwege de bestaande bomen.

In de zijgevel van de bovenste verdieping van het appartementengebouw, gericht op Boslaan 61, worden 3 ramen gesitueerd (zie positie in plattegrond pag. 8). Door de bestaande bomen hebben de ramen minimaal zicht op de woning / tuin op huisnummer 61. Raam 2 en 3, in de zijgevel zijn gesitueerd voorbij de achtergevel van deze woning, zodat vanuit dit raam, zonder de bomen, slechts uitzicht zou bestaan op de tuin. De ruimte achter raam 1 wordt gebruikt als slaapkamer zodat hier niet gedurende de gehele dag mensen aanwezig zullen zijn. De ruimte achter raam 2 is de badkamer en achter raam 3 wordt gebruikt als werk-woonkamer. Om de privacy voor huisnummer 61 nog beter te borgen zal het gevelraam 3, van de woon-werkkamer, worden verwijderd. Het gevelraam in de badkamer en slaapkamer blijft wel gehandhaafd.



Ook de balkons (aan de achtergevel van het appartementengebouw) worden gesitueerd achter de achtergevel van de woning op huisnummer 61 zodat vanaf de balkons geen zicht bestaat op het woonhuis. Daarnaast worden de balkons afgeschermd door het bestaande en nog aan te planten groen. Bovendien zal, omdat (het breedste deel van) het balkon op de tweede bouwlaag, zich voornamelijk richt op de (gezamenlijke) tuin/buitenruimte van het appartementengebouw, de inkijk in de tuin van huisnummer 61 beperkt zijn. Alleen vanaf het balkon op de tweede bouwlaag bestaat (beperkt, vanaf de zijkant) uitzicht op de tuin van huisnummer 61. Om dit uitzicht zoveel mogelijk te beperken is, naar aanleiding van de eerdere gesprekken met de eigenaren/bewoners van

huisnummer 61, dit balkon ingekort. Op de vergunningstekening is te zien dat dit balkon, middels een hekwerk, circa 3,2 m van de kopgevel van het appartementengebouw, en daarmee dus circa 11,5 m van de perceelsgrens, blijft.

Tenslotte dient bij de afweging van voornoemde argumenten ook te worden betrokken dat de woning op huisnummer 61 in een stedelijke/bebouwde omgeving staat. De geldende bestemming is weliswaar 'Wonen-Boswonen' maar dit neemt niet weg dat de woning is gelegen binnen de bebouwde kom van de gemeente Son en Breugel.

Gelet op het maatschappelijk belang dat is gediend bij woningbouw, is in dit geval, mede gelet op de maatregelen die zijn getroffen om de privacy en het woongenot van omwonenden zoveel mogelijk te waarborgen, derhalve geen sprake van een onevenredige belangenafweging en/of aantasting van de privacy. Dit geldt ook voor de eigenaren/bewoners van de woningen aan de Sparrenlaan en de Berkenlaan. Gelet op de ruime afstand van de appartementengebouwen tot aan deze woningen, kan niet worden gesproken van de aantasting van het woongenot en/of de privacy.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. Mochten omwonenden desondanks van mening blijven dat sprake is van aantasting van hun privacy en/of vermindering van het woongenot, dan kunnen zij, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, een beroep doen op de vergoeding van planschade. Hierbij dient, voor de eigenaren/bewoners van Boslaan 61, in ieder geval rekening te worden gehouden met het feit dat zij op het moment van de aankoop van de woning, op de hoogte waren van de beoogde ontwikkeling. Zij konden hier, in de onderhandeling met de verkoper over de koopprijs, derhalve al rekening mee houden.

- f. Insprekers stellen dat de bouw van één vrijstaande woning aan de Berkenlaan een ernstige inbreuk vormt op het bestendige beleid van de gemeente om alleen woningen aan de zuidzijde van de Berkenlaan toe te staan.

Wij merken op dat er geen beleid bestaat om alleen aan de zuidzijde van de Berkenlaan woningen toe te staan. De visie van de insprekers dat hier wel sprake van zou zijn, delen wij derhalve niet.

Met de hiervoor eerder gegeven verwijzing naar de stedenbouwkundige en ruimtelijke afwegingen, is tevens vastgesteld dat op de locatie van het huidige aanwezige losstaande pand aan de zuidzijde van het perceel Boslaan 63 er, mede gelet op de omvang en vormgeving van het huidige perceel Boslaan 63, ruimte is voor één nieuwe vrijstaande woning.

De vigerende bestemming voor het perceel Boslaan 63 biedt de mogelijkheid van realisatie van een woning met een grootte en omvang conform de bestemming 'Wonen-Boswonen'. Op grond van de ligging, het uitzicht en privacy voor de bewoners aan de andere zijde van de Berkenlaan (zuidkant perceel Boslaan 63) heeft de initiatiefnemer, mede naar aanleiding van gesprekken met insprekers en de tegemoetkoming hierin, de hoogte en het volume voor de nieuwe woning aangepast (maximale hoogte is verlaagd en het volume is verkleind). Daarmee ontstaat ruimte voor een nieuwe vrijstaande woning die acceptabel is.

Het samenstel van deze vrijstaande woning en de twee appartementengebouwen als nieuwe invulling van het perceel Boslaan 63 is daarbij passend.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

- g. Insprekers vrezen dat het ontwerpbestemmingsplan zal leiden tot een onevenredige toename van het verkeer.

Wij delen die mening niet. Onderzocht is welk verkeerseffect er ontstaat door de komst van twaalf appartementen en één woning in relatie tot de bestaande vrijstaande woning. Tevens is bekeken of de bestaande wegen het aantal extra vervoersbewegingen kan dragen. Wij verwijzen naar het daarvoor uitgevoerde onderzoek en de toelichting in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4 van het ontwerpbestemmingsplan.

Wij stellen vast dat de bestaande wegen de extra vervoersbewegingen kan dragen. Daarbij zal het grootste deel van de vervoersbewegingen afkomstig zijn van de twaalf appartementgebouwen, die een aansluiting krijgen op de Larikslaan. Om de gemeente Son en Breugel te verlaten of naar het centrum te gaan, zal gebruik gemaakt worden van de Boslaan. De woonwijk zelf zal om die reden weinig tot niet te maken krijgen met extra vervoersbewegingen. Het belang van de insprekers ligt met name in de verkeersbewegingen in de woonwijk (Berkenlaan). Het huidig aantal verkeersbewegingen op de Berkenlaan neemt daarbij niet of nauwelijks toe.

De Boslaan is ingericht als en doet dienst voor plaatselijk en doorgaand verkeer. Het onderzoek geeft aan dat de Boslaan het aantal extra vervoersbewegingen, dat ontstaat door de voorgestane herontwikkeling, aan kan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

- h. Insprekers vrezen dat het ontwerpbestemmingsplan zal leiden tot parkeerproblemen. Door de insprekers wordt niet onderbouwd aangegeven waarom er een toename van het parkeerprobleem wordt verwacht.

Ons is niets bekend van een vigerend parkeerprobleem met betrekking tot het perceel Boslaan 63 of verdere omgeving.

Bij de herontwikkeling wordt voor de bewoners en bezoekers van de 12 appartementen op het eigen perceel een ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd (capaciteit 24 parkeerplaatsen) en wordt voorzien in 6 parkeerplaatsen op maaiveldniveau. Op de locatie van de vrijstaande woning wordt voorzien in 3 parkeerplaatsen. Daarmee wordt keurig voldaan aan het aantal parkeervoorzieningen, zoals dat ook in het onderzoek van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald.

Daarbij zijn voor het aantal parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers de richtlijnen gevolgd zoals deze voortkomen uit de CROW-richtlijnen, die de gemeente als beleidskader toepast. In het plan is invulling gegeven aan voldoende parkeervoorzieningen. Voor het overige zijn geen omstandigheden bekend waarom dit aantal parkeervoorzieningen niet zou passen of dat er wellicht extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zouden moeten zijn om parkeerproblemen te voorkomen.

De visie van insprekers dat de planregels (artikel 10.1) bepalen dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden, maar de daarbij gegeven afwijkingsmogelijkheden (artikel 10.1.2) zodanig ruim en open zijn geformuleerd dat parkeren op eigen terrein feitelijk niet meer dan een soort principe-uitgangspunt is, delen wij niet.

Voor wat het parkeren betreft is helder beschreven waar aan moet worden voldaan om de vereiste omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Het plan en de aanvraag om de omgevingsvergunning voldoen aan de bepalingen uit artikel 10 lid 1.

De afwijkmogelijkheid waar insprekers op doelen, is hier niet van toepassing.

Daarnaast zijn wij van oordeel dat de afwijkmogelijkheid pas in beeld komt als geen of onvoldoende toepassing gegeven kan worden aan de parkeernormering als bedoeld in artikel 10 lid 1. Artikel 10 lid 2 geeft ook voldoende helder weer wanneer de afwijking in overweging genomen kan worden en hoe deze dan uitwerkt. Wij delen de visie dat hiermee sprake zou zijn van een 'soort principe-uitgangspunt' dan ook niet.

Aanvullend merken wij op dat de afspraken over het parkeren ook zijn vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst. Naar onze mening is er dan ook geen sprake van een soort 'principe uitgangspunten', maar zijn zaken helder vastgelegd.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

- i. Insprekers vrezen een verstoring van beschermde dier- en plantensoorten. De quick scan achten insprekers al weer te oud.
Ten behoeve van de herontwikkeling en het ontwerpbestemmingsplan is het voorgeschreven onderzoek naar de flora en fauna op gedegen wijze uitgevoerd. Het onderzoek heeft uitgewezen dat er geen sprake is van een verstoring. Het onderzoek achten wij nog steeds valide.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

- j. Insprekers geven aan dat er veel betere plannen voor herontwikkeling van het perceel Boslaan 63 mogelijk zijn die wel rekening houden met de opzet en het karakter van de woonwijk en ook met de belangen als omwonenden.

Vanzelfsprekend zijn er vele andere plannen mogelijk als nieuwe invulling van de locatie Boslaan 63. De initiatiefnemer en de gemeente hebben om die reden ook zelf bij de totstandkoming van het huidige plan vele alternatieven onderzocht. Bij de afweging van de diversiteit aan belangen en onderwerpen is uiteindelijk het huidige plan tot stand gekomen. Wij zijn daarbij van mening, zie ook de overige reacties, dat het plan passend is in de woonwijk, bijdraagt aan een gewenste diversiteit aan woonvormen inspelend op maatschappelijke veranderingen en dat belangen van omwonenden daarin zo veel mogelijk zijn afgewogen en zijn gerespecteerd.

Hierbij speelt ook een rol dat, vanaf de start van de planontwikkeling eind 2018, de omwonenden, middels o.a. inloopavonden en klankbordbijeenkomsten, zijn betrokken bij de planvorming.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

2. Waterschap De Dommel

Inspreker geeft aan in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure.

Het te realiseren appartementencomplex waar een eerste uitwerking voor is gemaakt omtrent het oplossen van de HNO-opgave. De initiatiefnemer wil de bestaande vijver in het plangebied gaan gebruiken als waterberging. Er is geen oppervlaktewater aanwezig van het

waterschap en ook ligt het plan niet in een beschermd gebied van de Keur. Omdat er geen noodoverloop wordt gemaakt op de vijver is het van belang dat de initiatiefnemer bij het uiteindelijke ontwerp en de maaiveldhoogtes goed inzichtelijk heeft wat de daadwerkelijke bergingsruimte is in de vijver door bepaling van peilhoogtes en waar het water naartoe gaat bij extreem weer. Er is als alternatief ook op andere plekken binnen het plangebied ruimte om water te bergen en infiltreren. Het plan acht inspreker haalbaar.

De vrije kavel is nog niet verder uitgewerkt in de waterparagraaf. Er is aangegeven dat er één woning kan worden gerealiseerd maar dat hier nog geen concreet voornemen voor is uitgewerkt. Met de infiltratiecapaciteit in het gebied en de grootte van de kavel, voorziet inspreker geen probleem voor de haalbaarheid van een toekomstige ontwikkeling. Door middel van een voorwaardelijke verplichting voor hemelwaterberging in de planregels is de HNO-opgave geborgd.

Met deze instemming is er geen watervergunning nodig op basis van de Keur zoals wordt aangegeven in de bijlage 'watertoets' op pagina 20. Er wordt met het realiseren van voldoende waterberging voldaan aan de Algemene Regels.

Met de voortschrijdende inzichten die we als waterschap en gemeente hebben omtrent klimaatverandering, veranderd ook ons beleid en regelgeving mee. Inspreker verzoekt daarom om in de planregels een andere, algemenere tekst op te nemen met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting voor de waterberging. Door te verwijzen naar de Keur (Waterschapsverordening onder de Omgevingswet) en het gemeentelijk beleid voorkomen we dat er in de toekomst te weinig waterberging wordt gerealiseerd op de vrije kavel. Daarnaast ontstaat er met de huidige formulering van de planregel een verschil in de gestelde waterbergingseis in het bestemmingsplan en de eis die in de ontwerpvergunning voor het appartementencomplex wordt gesteld. Dit komt door een discrepantie in het huidige gemeentelijk beleid en de Keur. In de toekomst zal dit met vaststelling van het gemeentelijk Programma Water en Rioleringswet niet meer voorkomen. Voor dit bestemmingsplan is een aanpassing van de planregels met een verwijzing naar de Keur en het gemeentelijk beleid de meest passende oplossing.

Voorgesteld wordt om de planregel artikel 4.4.2 van het ontwerpbestemmingsplan te verwijderen en de tekst als volgt aan te passen onder algemene gebruiksregels, zodat deze verplichting voor de bestemming wonen én tuin geldig is:

"... Artikel nieuw 'Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging':

- a. bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak en/of vervanging van bestaand verhard oppervlak dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd conform het gemeentelijk beleid en de Keur van het waterschap, waarbij de strengste eis geldt;*
- b. als het onder lid a bedoelde beleid en/of verordening worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden ...".*

Reactie

We kunnen de reactie van inspreker volledig onderschrijven waarbij artikel 4.4.2 van de planregels komt te vervallen. In plaats hiervan wordt artikel 8.5 'voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging' opgenomen en luidt als volgt:

artikel 8.5 Voorwaardelijke verplichting Waterberging

- a. bij de aanleg van een nieuw verhard oppervlak en/of vervanging van bestaand verhard oppervlak dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd conform het gemeentelijk beleid en de Keur van het waterschap waarbij de strengste eis geldt;*
- b. als het onder lid a bedoelde beleid en/of verordening worden gewijzigd, wordt met deze wijziging rekening gehouden.*

Zienswijzen ontwerpomgevingsvergunning

Onderstaand wordt kort op de inhoud van de ingediende zienswijzen ingegaan en is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot bijstelling van de ontwerpomgevingsvergunning voor de realisatie van twaalf appartementen op het perceel "Boslaan 63".

1. Appellant 1

Insprekers brengen de volgende zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning naar voren:

- a. Voor de inhoudelijke bezwaren van insprekers tegen het bouwplan voor de bouw van twaalf appartementen wordt verwezen naar de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Insprekers verzoeken de inhoud van die zienswijze, voor zover die betrekking heeft op de voorgenomen bouw van de appartementen, hier als volledig herhaald en ingelast te beschouwen;
- b. Insprekers gaan ervan uit dat de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ertoe zal leiden dat de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan niet of althans niet zonder ingrijpende wijzigingen zal vaststellen. Insprekers stellen daarmee dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de twaalf appartementen niet kan worden verleend. Insprekers verzoeken dan ook om de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van twaalf appartementen te weigeren.

Reactie

- a. Insprekers brengen dezelfde zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning is (voor zover van toepassing op de twaalf appartementen) als de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de beantwoording van de zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning wordt om die reden verwezen naar de gegeven reacties op de onderdelen a. tot en met j., zoals verwoord bij het onderdeel 'zienswijzen ontwerpbestemmingsplan'.

De zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning geven geen aanleiding om de ontwerpomgevingsvergunning aan te passen.

- b. Wij zien geen aanleiding om op grond van de ingediende zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning en de gegeven reacties (zie hiervoor de beantwoording bij het onderdeel 'zienswijzen ontwerpbestemmingsplan') de omgevingsvergunning niet te verlenen.

2. Appellant 2

Inspreker geeft aan in te stemmen met het ontwerpomgevingsvergunning in het kader van de watertoetsprocedure.

In de vergunning wordt de hemelwaterbergingseis gehanteerd vanuit het huidige gemeentelijke beleid dat als strengste beleid leidend is.

Het huidige planvoornemen is om verhard oppervlak afkomstig van de toekomstige appartementen af te voeren op de bestaande vijver van 300m². De vijver heeft geen noodoverloop maar zal in extreme weersituaties overlopen in het omliggend groen op eigen perceel richting het zuiden vanuit het natuurlijk maaiveldverloop. De ruimte en infiltratiecapaciteit is binnen het plangebied aanwezig om te kunnen voldoen aan de hemelwaterbergingseis.

Inspreker geeft de volgende aandachtspunten:

- a. houd er rekening mee dat de 50 mm waterberging per m² verhard oppervlak die geëist

wordt in de vergunning met de inzichten die we nu hebben als waterschap en gemeente niet toereikend is bij hevige buien die steeds vaker zullen voorkomen. Er is niet voor niets gemeentelijk beleid in de maak om de standaard waterbergingseis op te hogen. Houd hier dus samen rekening mee bij de verdere technische uitwerking om wateroverlast in de toekomst te voorkomen;

- b. omdat er geen noodoverloop wordt gemaakt op de vijver is het van belang dat de initiatiefnemer bij het uiteindelijke ontwerp en de maaiveldhoogtes goed inzichtelijk heeft wat de daadwerkelijke bergingsruimte is in de vijver door bepaling van peilhoogtes en waar het water naartoe gaat bij extreem weer. Er mag geen wateroverlast ontstaan op percelen van derden of op eigen perceel. Denk daarbij ook aan de locatie van de half-ondergrondse parkeerkelder. Als alternatief kan er ook gekeken worden naar extra berging in het zuidelijk gedeelte van het plangebied.

Reactie

We kunnen de reactie van inspreker volledig onderschrijven waarbij artikel 4.4.2 van de planregels komt te vervallen. In plaats hiervan wordt artikel 8.5 'voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging' opgenomen en luidt als volgt:

artikel 8.5 Voorwaardelijke verplichting Waterberging

- a. *bij de aanleg van een nieuw verhard oppervlak en/of vervanging van bestaand verhard oppervlak dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd conform het gemeentelijk beleid en de Keur van het waterschap waarbij de strengste eis geldt;*
b. *als het onder lid a. bedoelde beleid en/of verordening worden gewijzigd, wordt met deze wijziging rekening gehouden.*

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen:

- planregel 4.4.2 voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging komt te vervallen;
- planregel 8.5 voorwaardelijke verplichting waterberging wordt hiervoor in de plaats opgenomen.

Ambtshalve aanpassingen

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Son Zuid; Boslaan 63" zijn geen verdere gewenste aanpassingen naar voren gekomen.

= = = = =